

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM WEIERTSFELD II" DER GEMEINDE FRIESENHEIM, ORTENAUKREIS

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO, Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Mischgebiet (MI)

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 1-5 BauNVO. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.1.3 Sonstige Sondergebiete (SO) nach § 11 (3) BauNVO

Zulässig sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Teppichbranche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 m². Davon können bis maximal 200 m² als Verkaufsfläche für branchenübliche Randsortimente genutzt werden.

1.2 Maß der Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grund- und Geschößflächenzahl, der maximalen Traufhöhe und im Sondergebiet (SO) zusätzlich durch die zwingende Anzahl der Geschosse (II) im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2.1 max. Traufhöhe: siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil
max. Firsthöhe: 5,00 m über Traufhöhe

1.2.2.2 Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

1.2.2.3 Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante fertige Erschließungsstraße (Achse):

- bei Einzelgebäuden mittig vor dem Gebäude,
- bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grenze
- bei Reihenhäusern mittig vor der jeweiligen Reiheneinheit. Beträgt die Abweichung zur nachbarlichen Reiheneinheit weniger als 0,30 m, so darf deren Höhe übernommen werden.

- 1.2.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch Baulinie als auch Baugrenzen bestimmt.

1.3 Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Die Bauweise wird durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt als:

- 1.3.1 "Offene Bauweise" (o) nach § 22 (2) BauNVO
- 1.3.1.1 "Offene Bauweise" (o)
- 1.3.1.2 "Offene Bauweise", zugelassen sind nur Einzelhäuser (E)
- 1.3.1.3 "Offene Bauweise", zugelassen sind nur Doppelhäuser (D)
- 1.3.1.4 "Offene Bauweise", zugelassen sind nur Hausgruppen (H)
- 1.3.2 Abweichende Bauweise" (a)
- 1.3.2.1 Von der offenen Bauweise "abweichende Bauweise" (a1), zugelassen ist nur einseitige Grenzbebauung.
- 1.3.2.2 Von der offenen Bauweise "abweichende Bauweise" (a2), zugelassen ist eine Baukörperlänge von mehr als 50 m.
- 1.3.2.3 Von der offenen Bauweise "abweichende Bauweise" (a3), zugelassen sind eine Baukörperlänge von mehr als 50 m sowie ausschließlich Hausgruppen.
- 1.3.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird begrenzt bei:
- Einzelhäuser (in Nutzungsschablone des Zeichnerischen Teils mit E bezeichnet) auf: max. 3 WE
 - Doppelhaushälften auf: max. 2 WE
 - Reihenseinheitsen auf: max. 2 WE

1.4 Nebenanlagen und Nebengebäude

- 1.4.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind Einrichtungen und Nebenanlagen für Kleintierhaltung nach § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.4.2 Sonstige Nebenanlagen sind, soweit technisch oder funktionell vertretbar, in die Garagengebäude oder die Hauptbaukörper zu integrieren oder mit diesen Baukörpern zusammenzufassen.

- 1.4.3 Nebengebäude sind nur zulässig als Holzkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

Nebengebäude sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche.

Ausnahmsweise können Nebengebäude bis maximal 20 cbm auch außerhalb der überbaubaren Fläche genehmigt werden, wenn diese

- nicht im Vorgartenbereich liegen
- maximal 2,50 m hoch sind und
- einen Mindestabstand von 2,50 m von der Nachbargrenze aufweisen. Bei nachbarlichem Einverständnis kann an die Grenze gebaut werden

1.5 Garagen und Stellplätze

- 1.5.1 Garagen sind innerhalb der dafür im "Zeichnerischen Teil" entsprechend gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- 1.5.2 Offene, nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) sind im gesamten vorderen Grundstücksbereich bis zur hinteren Bauflucht zulässig.

- 1.5.3 Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand einhalten von:

- 0,5 m seitlicher Abstand (Platz für Begrünung)

Überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand einhalten von:

- 1,0 m im Zufahrtsbereich
- 0,5 m seitlicher Abstand (Platz für Begrünung)

- 1.5.4 Garagen sind mit einem Satteldach von beidseitig gleicher Dachneigung (26 bis 38°) zu versehen. Als Ausnahme können Flachdachgaragen zugelassen werden, wenn diese als begrüntes Dach ausgebildet werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

- 1.6.1 Pflanzbindungen (Erhaltungsmaßnahmen)

Erhaltung von Gehölzen gemäß Planeintrag auf Dauer.

Zu erhaltende Gehölze:

- a) 4 Obstbäume, Flst.-Nr. 8396/8397,
- b) 1 Walnußbaum, Flst.-Nr. 8395,
- c) 3 Obstbäume, Flst.-Nr. 8324,
- d) mehrere Obstbäume, Obstwiese Flst.-Nr.8334,

- e) 4 Obstbäume, Flst.-Nr.8342,
f) 3 Obstbäume, Flst.-Nr.185, 171/1, 8319. *? ent. 181*

Die Bäume sind vor der weiteren Planung einzumessen, erst nach genauer Standortermittlung kann festgelegt werden, welche Bäume außerhalb der Bau-
fenster stehen und erhalten werden können.

Die Obstwiese zu d) soll in jedem Fall erhalten werden.

Bei Verlust der zu erhaltenden Gehölze sind gleichartige hochstämmige Obst-
bäume zu pflanzen.

Der zu erhaltende Baumbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaß-
nahmen (vgl. DIN 18920) während der Bauphase zu sichern. Es wird empfohlen,
einen Teil der überalterten Gehölze als Lebensraum für Insekten und Vögel zu
belassen.

1.6.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

1.6.2.1 Öffentliche Flächen

Verkehrsflächen

Die Pflanzung der Bäume entlang der Erschließungsstraßen ist im Zuge der Er-
schließung des Gebietes gemäß Planeintrag vorzusehen, damit eine frühzeitige
Einbindung gewährleistet ist.

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten:

Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00 x 2,00 nicht unterschreiten.
Baumscheiben sind offen auszubilden und entweder zu bepflanzen oder mit
nicht verdichteter, von Hand eingebauter wassergebundener Decke zu verse-
hen.

Gehölzarten:

Straße A-A und C-C:	Sophora japonica (Schnurbaum)
Straße B-B und RF1:	Pyrus calleryana „Chanticleer“ (chinesische Wildbirne)
Straße D-D und RF5:	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Straße E-E und G-G:	Crataegus x prunifolia „Splendens“ (pflaumenblättriger Weißdorn)
Straße F-F und H-H:	Alnus cordata (italienische Erle)
Straße RF4:	Aesculus x carnea „Briotii“ (Scharlach-Roßkastanie)
Straße I-I und Kronen- Straße (B 3):	Acer platanoides „Emerald Queen“ (Spitz-Ahorn)

1.6.2.2 Privatflächen

Durchgrünung

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die einzelnen Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend nachfolgender Angaben zu begrünen.

Je 400 qm Grundstücksfläche ist 1 Großbaum zu pflanzen.

Gehölzarten:

hochstämmige Obstbäume
Prunus avium (Vogelkirsche)
Nußbäume

Auf den an die öffentliche Grünfläche, **Bereich D**, angrenzenden Grundstücken ist gemäß Planeintrag eine einreihige Hecke in 1,5 m Breite anzulegen.

Gehölzarten:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Rosa rugosa (Apfelrose)
Salix caprea (Salweide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Fassadenbegrünung

Größere verputzte Wandflächen sowie die Wandflächen der Nebengebäude sind aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

Für Rank- und Schlingpflanzen sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Artenliste (Auswahl)

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten u. Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Hedera helix	Efeu
Wisteria sinensis	Blauregen, u.a.

Versiegelung

Befestigte Flächen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum von Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugängen zu beschränken.

Zufahrten, nicht überdachte Stellplatzflächen und Zugänge dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. als Pflasterfläche mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster im Sandbett).

1.6.2.3 Dachentwässerung

Für alle Grundstücke, die mit einer Grundstücksseite an eine Grünfläche mit "Graben für Regenwasserabfluß" angrenzen, einschließlich der Grundstücke, die mit der gegenüberliegenden Straßenseite an eine Grünfläche mit "Graben für Regenwasserabfluß" angrenzen (siehe Anlage Regenwasser), gilt folgendes:

Das auf den Dächern der baulichen Anlagen anfallende Regenwasser ist dem im öffentlichen Grün gelegenen "Graben für Regenwasserabfluß" zuzuführen.

Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzugsweise offene Gräben anzulegen.

Die Grundstückshöhenlage ist auf die Höhenlage der zugehörigen Versickerungsmulden abzustimmen.

Auf Grundstücken, die nur teilweise anzuschließen sind (siehe Anlage Regenwasser), ist nur die entsprechende Dachhälfte (gemessen ab First) an den "Graben für Regenwasserabfluß" anzuschließen.

In der Ausnahme kann die Einleitung des Dachflächenwassers in den Regenwasserkanal (soweit vorhanden, sonst Mischwasserkanal) zugelassen werden, wenn die Ableitung in den "Graben für Regenwasserabfluß" nur durch unzumutbaren technischen oder finanziellen Aufwand möglich ist. Dies ist detailliert nachzuweisen.

1.7 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Öffentliche Grünflächen

Für die Bereiche A - F wird die Aufstellung eines Ausführungs- und Pflegeplanes unter besonderer Berücksichtigung und Detaillierung der Wasserflächen und pflegeextensiver Bereiche empfohlen.

Für die Bereiche A, B, E und F wird festgesetzt:
Der vorhandene Oberboden ist innerhalb der geplanten Wiesenflächen in 20 cm Stärke abzutragen und im Bereich der geplanten Pflanzflächen wallartig aufzufüllen.

In den Bereichen A - E ist ein wassergebundener Fußweg als durchgängige Verbindung anzulegen.

Der Bereich F ist als Biotopzone ohne Erschließung anzulegen.

Bereich A

Es wird ein parkartiger Bereich mit Magerwiesen, Gehölzflächen und Einzelbäumen festgesetzt.

Die Magerwiesen sollen mit Saatgut naturraumspezifischer Artenzusammensetzung angelegt und überwiegend extensiv gepflegt werden (Mahd max. 2-3 x/Jahr, in Bereichen mit höherem Nutzungsdruck häufiger).

Die Pflanzflächen und Einzelbäume sind gemäß Planeintrag anzulegen und zu pflegen.

Gehölzliste

Einzelbäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher in Pflanzflächen:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Vereinzelt:

Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Syringa vulgaris (Flieder)

Strauchgruppen am Graben:

Corylus avellana (Haselnuß)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)

Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Innerhalb der Grünfläche wird ein Graben zur Ableitung des Dachwassers benachbarter Grundstücke gemäß Planeintrag Zeichnerischer Teil festgesetzt. Das Niederschlagswasser wird dem Graben über Gräben oder Rohre zugeführt. Entlang des Grabens ist durch eine entsprechende Pflege die Entwicklung gewässertypischer Hochstaudenfluren zuzulassen.

Innerhalb der Grünfläche sollen Bereiche mit naturnahen Spiel/Erfahrungsmöglichkeiten eingerichtet werden.

Bereich B

Gestaltungselemente und Festsetzungen wie in Bereich A.

Zusätzlich wird gemäß Planeintrag Zeichnerischer Teil ein Teich (ggfs. mit abgedichteter Sohle) festgesetzt.

Die östliche Uferseite des Teiches soll als Flachwasser/Röhrichtzone mit erschwerter Zugänglichkeit und die westliche Uferseite mit Aufenthalts-, Zugangsmöglichkeit direkt am Ufer angelegt werden.

Bereich C

Die vorhandene Obstwiese (Flurstück-Nr. 8334) ist zu sichern und zu pflegen. Die Obstbäume sind zu erhalten. Als Lebensraum für Insekten und Vögel ist bei Abgang ein Teil überalterter Gehölze zu belassen.

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Die vorhandene Wiese unter den Bäumen ist durch Pflege in eine Magerwiese umzuwandeln, deren Mahd max. zweimal/Jahr erfolgt. Das Mähgut ist zu kompostieren.

Organische Düngung ist zulässig.

Bei Ausfall von Obstbäumen ist Ersatz durch hochstämmige landschaftsgerechte Arten der folgenden Liste zu pflanzen:

- Apfelsorten
Jakop Lebel
Roter Boskop
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Bitterfelder, u.a.
- Birnensorten
Badische Weinbirne
Würgelesbirne
Gellerts Butterbirne
Gelbmöstler, u.a.
- Kirschen
Offenburger Schüttler, u.a.

Anlage der Gehölzflächen / Einzelbaumbepflanzung und Grabenherstellung siehe Bereich A.

Bereich D

Auf den 5m breiten Grünstreifen soll der Graben auf der Wegeseite aus Platzgründen mit Natursteinen eingefasst werden. Das rechtsseitige Grabenufer (in Fließrichtung) ist mit natürlicher Böschung auszubilden und mit Gehölzen wie Bereich A punktuell zu bepflanzen.

Bereich E

Anlage/Gestaltungselemente wie Bereich A.

Pflanzungen gemäß Planeintrag Zeichnerischer Teil mit Arten wie Bereich A.

Der Grabenquerschnitt ist stellenweise aufzuweiten (Retentionsflächen) und mit flachen Böschungen anzulegen.

Bereich F

Dieser Bereich ist als unzugängliche Biotopfläche mit Retentionsbereichen gemäß zu erstellender Detailplanung und hydraulischen Berechnungen anzulegen. Der vorhandene Acker ist in eine Wiesenfläche umzuwandeln.

Es sind Bäume und Sträucher wie im Bereich A gemäß Planeintrag Zeichnerischer Teil zu pflanzen (ohne Felsenbirne, Pfeifenstrauch, Flieder).

Für die Ansaat der Wiese ist autochtones, artenreiches Saatgut zu verwenden, das aus angrenzenden Wiesen, in den Monaten Juni-August im Zuge der Mahd - gewonnen und gehäckselt - als Mulchsaat auf die Flächen aufzubringen ist. Pflege/Mahd max. zweimal/Jahr (Juni/September).

- 1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers, zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung sowie zur Aufstellung von Verteilerschränken**
- 1.8.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind (durch den Straßenbau verursachte) Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.
- 1.8.2 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Gehwegefassung notwendigen Betonfundamente (für Randsteine bzw. Stützwände) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- 1.8.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 1.8.4 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden erforderlichen Niederspannungsverteilerschränke sind auf dem privaten Grundstück im Anschluß an die Grenze zu dulden.

1.9 Flächen, die von Sichthindernissen freizuhalten sind

Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.10 Schallschutzmaßnahmen gegen B 3

In Teilen des Bebauungsplanes (siehe Anlage Lärmpegelbereiche) ist an den Fassaden die nach DIN 4109 Abschnitt 5 erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen einzuhalten.

1.10.1 Lärmpegelbereiche II und III (siehe Anlage Lärmpegelbereiche)

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für nachfolgend aufgeführte Räume muß betragen:

Aufenthaltsräume in Wohnungen,
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume,
Büroräume u.ä.

Lärmpegelbereich II	R _{w,res} 30 dB
Lärmpegelbereich III	R _{w,res} 35 dB

Im Regelfall (Verhältnis Gesamtfläche Außenfläche eines Aufenthaltsraumes zu seiner Grundfläche 0,5, Fensteranteil an Außenfläche 30 %) ist eine Schalldämmung nachzuweisen von:

	Lärmpegelbereich II	Lärmpegelbereich III
für Außenwände	R' _w ≥ 35 dB	R' _w ≥ 35 dB
für Fenster	R' _w ≥ 25 dB	R' _w ≥ 32 dB

Bei einschaligen, biegesteifen Außenbauteilen sind diese Anforderungen erfüllt, wenn die flächenbezogene Masse 90 kg/qm übersteigt. Dies ist für alle nicht-transparenten massiven Bauteile der Fall.

Bei üblichen Einfachfenstern mit Isolierverglasung und umlaufender, weichfedernder Falzdichtung ist in geschlossenem Zustand die Anforderung erfüllt, wenn folgende Ausführungsart eingehalten ist:

	Gesamtglasdicke	Scheibenzwischenraum
Lärmpegelbereich II	≥ 6 mm	≥ 8 mm
Lärmpegelbereich III	≥ 8 mm	≥ 12 mm

- 1.10.2 Die unter Ziffer 1.10.1 aufgeführten Anforderungen entfallen für die mit einer I (siehe Anlage Lärmpegelbereiche) bezeichneten Gebäude unter der Voraussetzung, daß die Lärmschutzbebauung entlang der B 3 (Nutzungsschablone 1) besteht.
- 1.10.3 Bei entsprechendem Nachweis können die unter Ziffer 1.10.1 aufgeführten Anforderungen durch entsprechende Schallschirme oder vergleichbare Maßnahmen ganz oder teilweise ersetzt werden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dächer

- 2.1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit gleichen Neigungswinkeln beidseitig des Firstes.
- 2.1.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Für Doppelhäuser gilt: Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig. Soweit sich die Bauherren einig sind, können diese die Dachneigung zwischen 26° und 38° wählen, ansonsten ist die Dachneigung auf 35° festgesetzt.
- 2.1.3 Flachdächer für Garagen werden ergänzend zugelassen, wenn diese begrünt sind.
- 2.1.4 Flachdächer für überdachte Stellplätze (Carport) sind zulässig.
- 2.1.5 Traufüberstände geneigter Dächer müssen mindestens 0,5 m, Dachüberstände im Ortgangbereich mindestens 0,3 m betragen.
- 2.1.6 Dachaufbauten dürfen insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Breite von Einzelgauben wird auf 3,0 m begrenzt.
- 2.1.7 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.
- 2.1.8 Als Dacheindeckungsmaterial im WA und MI sind nur Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

2.2 Wandflächen

Für das Gebiet mit der Nutzungsschablone Nr. 1 gilt:

Die zur B3 hin orientierte Wandfläche ist durch (Schau-) Fenster so zu gliedern, daß mindestens 30% der Gebäudelänge als Fensteröffnung ausgebildet werden.

2.3 Einfriedigungen

2.3.1 Einfriedigungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Haus und Straße) sind unzulässig, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straße weniger als 4,0 m beträgt.

2.3.2 Ansonsten sind im Vorgartenbereich straßenseits ausschließlich zulässig:
a) Abpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung)
b) Holzzäune in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,25 m vom Boden aus gemessen

2.3.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind nur gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune bis 1,50 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.4 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze und die Art ihrer Abschirmung anzugeben.

2.5 Farbigkeit von Bauteilen, Verkleidungen und Verglasungen

2.5.1 Grellfarbige Bauteile, grellfarbige Verkleidungen und grellfarbige Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke, z.B. als Regen-, Windschutz- und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, sind nicht zulässig.

2.5.2 Verkleidungen von Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur zulässig in Holzbrettschalung oder in kleinformatischen Holzschindeln.

2.6 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2.7 Hausanschluß für elektrische Energie

Der Hausanschluß für elektrische Energie darf nur innerhalb von Gebäuden liegen (Außenwandmontage).

2.8 Werbeanlagen

- 2.8.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von max. 0,5 m², nur nicht selbstleuchtend und nur am Gebäude (Gebäudeteile) zulässig.
- 2.8.2 Für das Mischgebiet (MI) und das Sondergebiet (SO) gilt:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND VERMERKE

3.1 Regenwasser

Für den sparsamen Umgang mit Wasser und für eine bessere Rückhaltung von Regenwasser wird folgendes empfohlen:

- 3.1.1 Die Gartenbewässerung über Regenwasserzisternen (Dachwasser) vorzunehmen (Feingemüse und z.B. Erdbeeren sollen nicht mit Dachflächenwasser gegossen werden).
- 3.1.2 Regenwasser als Brauchwasser für das Haus zu nutzen (Toilettenspülung o.ä.). Als grober Orientierungswert können 0,05 cbm Speichervolumen pro qm angeschlossener Dachfläche dienen.
- 3.1.3 Alle privaten Flächen wie Terrassen, Zufahrten, etc. sollen soweit möglich in angrenzenden privaten Grünflächen oder in den öffentlichen "Graben für Regenwasserabfluß" anstatt in die Kanalisation entwässert werden. Dabei ist darauf zu achten, daß keine verschmutzten Wasser (Benzin, Öl, etc.) abgeleitet werden.

3.2 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Stadtbauamt erfragt werden.

3.3 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.3.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

3.3.2 Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.3.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

3.4 Grundwasserschutz

3.4.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Grundwasserstände im vorliegenden Gebiet:

mittlerer Grundwasserstand:	MW ca. 151,65 m üNN
höchster gemessener Grundwasserstand:	HW ca. 153,50 m üNN

(Meßstelle: Grundwassermeßnetz des Landes Baden-Württemberg Nr. 106116, Bezugshöhe 158,30 m üNN)

3.4.2 Für die Bewässerung des Gartens werden Regenwasserzisternen empfohlen. Die anfallenden Dachwässer sollten in den Regenwasserzisternen gesammelt werden.

Bei Planung und Herstellung von Zisternen ist der Rat der Gemeinde (Tiefbauamt) hinzuzuziehen.

3.5 Bodenschutz

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.6 Altlasten

Im Rahmen der flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis wurde im Bereich des Planungsgebietes eine Altlastverdachtsfläche erhoben.

Auf den Flurstücken 8366, 8368, 8380 befand sich von 1930 – 1940 ein Schießstand (Kleinkaliber). Der Kugelfang lag auf Flurstück Nr. 8366 und damit außerhalb des Plangebietes. Vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes besteht kein weiterer Handlungsbedarf, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das Verfahren erneut zu entscheiden.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, erklärt hierzu im Rahmen der Offenlage (Schreiben vom 15.07.99):

Unseres Erachtens stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar.

Im übrigen Bereich des Plangebietes sind dem Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.7 Denkmalschutz

- 3.7.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 3.7.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

3.8 Bauhöhenbeschränkung - Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr


- 3.8.1 Das Plangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Die Bestimmungen der §§ 12 ff LuftVG sind einzuhalten. Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen, soweit im Einzelfall die Bauhöhe von 179,96 m üNN inklusive An- und Aufbauten, wie Kamine, Antennen etc. überschritten wird.

Bei Bepflanzungen ist von den Endwuchshöhen auszugehen.

- 3.8.2 Die Aufstellung von Baukränen ist nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert, mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.

3.8.3 Durch die Nähe des Flugplatzes Lahr ist mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb darauf hinzuweisen, daß die Bauvorhaben in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt werden und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Freiburg, den 20.03.2000

Friesenheim, den 20. März 2000

Der Bürgermeister

.....
Die Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

.....
DIPL.-ING. H. R. DIETRICH
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Carl-Mez-Str. 71, 79114 Freiburg